766/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 69.097:

xxxxxx xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af to anmeldte skader vedrørende henholdsvis gulvkonstruktionen og fire vinduer i den forsikrede ejendom. Klageren er endvidere utilfreds med selskabets sagsbehandling. Forholdet vedrørende vinduerne er dog efter korrespondance for nævnet udgået af klagen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet vedrørende gulvkonstruktionen under henvisning til, at der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade.

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1927, den 15/3 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/2 2004.

Under sagsbehandling af en tidligere anmeldt skade anførte klagerens advokat i skrivelse af 4/7 2005, at klageren havde konstateret, at gulvet tilsyneladende var lagt direkte oven på jorden, og at der rent faktisk voksede planter op ved væggen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	8	Nyere gulvkonstruktion i stue støjer lokalt og er lokalt let eftergivende ved belastning - ved evt. reparation vurderes det at gulvene skal lægges om.
	6.2 Belægninger	K1	9	Se sælgers oplysninger pkt. 6.1 - revne i samling i parketgulv i køkken. Kant- og fugeskader på gulv- og vægfliser ved brændeovn. Skrukke gulvfliser i entre.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
8	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Se sælgers oplysninger pkt. 0.2 og 6.2. Der er ældre trægulv i værelse mod sydvest.
9	A	6.2 Belægninger	Sælger oplyser, at trægulv i køkken ligger på oprindelig flisebelægning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne. Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives udfra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

	Ja	Nej	?
0. Generelle oplysninger			
…			
0.2 Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? ***Erstatningssag vedr. borebiller i gulv i stue - der er udført nyt gulv incl. underlag (forsikringsskade).***	☒	☐	☐
…			
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler	☒	☐	☐

(f.eks. revner, fugtskader m.m.)?
Hvis ja, hvor?
Revne i samling i parketgulv i køkken - ligger på oprindelige klinker.

6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Gulv i stue, se pkt. 0.2."

Selskabets taksator besigtigede den 24/8 2005 ejendommen og har i skaderapport dateret den 7/9 2005 noteret om forholdet:

"Ved besigtigelsen kunne konstateres, at gulvet er et plankegulv udf. i fyrretræ. Gulvet ligger pænt, og ser ud til at være nedlagt håndværksmæssigt korrekt. Plankerne ligger med tætte samlinger og er plane, enkelte steder ved rumhjørner vipper gulvet en smule. Rundt langs væggene mangler påsætning af fodlister, og der er således ca. 1 cm luft mellem gulvplanker og væg. Med en lang skruetrækker kan der i denne spalte fornemmes underlag af gulvstrøer og mineraluldsisolering, samt herunder et hårdt underlag som formentlig er et betongulv. Rummet er et tidligere staldrum, men gulvet er sænket ca. 50 cm i forhold til det oprindelige staldgulv.
Der ligger flere steder døde biller, som oplyses at komme op fra hulrummet under gulvet. Se foto nr. 6 og 7. Billerne ligner skarnbasser, melskrubber eller løbebiller, men er ikke nærmere artsbestemt, der er formentlig ikke tale om træødelæggende insekter.
Det oplyses, at der i tidligere ejers ejertid har været borebilleangreb på det tidligere gulv, som i denne forbindelse er udskiftet til det nuværende, dette er sket i 2003/-04. Et enkelt sted ses ukrudt/karselignende vækst vokse op i spalten mellem gulv og væg. Se foto nr. 8.
I tilstandsrapporten er under pkt. 6.1 side 8 anført, at gulvet i opholdsstuen støjer og er lokalt eftergivende, samt at det skal vurderes om gulvet skal lægges om. Forholdet om borebilleangrebet er omtalt under sælgers oplysninger i pkt. 0.2 side 12.

Ved forespørgsel til tidligere ejer bekræftes disse forhold, og det oplyses videre herfra at gulvet er af fabrikatet Vikinggulve. Gulvet er af typen lamelparket, og er sammenlimet af 3 lag. Gulvet er nedlagt af tidligere ejer med hjælp af en tømrer. Det oplyses, at der under trægulvet findes et betongulv, at gulvplankerne er lagt på opklodsede strøer, og der er udlagt isolering mellem gulvstrøerne."

Selskabet har ved skrivelse af 17/2 2006 meddelt klageren, at udbedring af forholdet ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, hvilket klageren ikke er enig med selskabet i.

Klageren har derfor ved sin advokat indbragt sagen for nævnet og i skrivelse af 21/3 2006 anført:

"Vedrørende gulvet kan det konstateres, at afgørelsen beror på, at man ikke har foretaget en nærmere undersøgelse af forholdet og at Dansk Boligforsikrings konsulents redegørelse bygger tilsyneladende på oplysninger fra den tidligere ejer.

Det kan vel med sikkerhed slås fast, at det ikke er normalt, at et gulv skal være fyldt med biller eller græslignende plantevækst.

Ovennævnte beskrivelse siger alt. Der er tale om fugtindtrængen.

Der er tale om en konstruktionsfejl, som ejerskifteforsikringen uanset hvad skal dække.

Hertil skal bemærkes, at den tidligere ejer ikke er håndværker og det hjælper mig bekendt ikke, at lægge strøer på et gulv.

Selv om det p.t. ikke er synlige skader er det vel ikke rimeligt, at man skal leve med grønt billeangreb, der helt sikkert kun kommer som følge af fugt. Det er kun et spørgsmål om tid før ovennævnte får en indvirkning på gulvet.

Jeg finder endvidere at det er stærkt kritisabelt, at Dansk Boligforsikring alene træffer en afgørelse på en overfladisk gennemgang og en forelæggelse af sagen for sælgeren.

Tømrermester P.J.J. har ligeledes besigtiget gulvet og har overfor mine klienter anført, at gulvet i stuen er skævt og at fugtproblemerne kun kan være tegn på fugt."

Selskabet har i svarskrivelse dateret den 25/4 2006 bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres nogen umiddelbar årsag til fremkomsten af billerne mv. Der er ikke tegn på fugt på gulvplankerne og det er vores taksators vurdering, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger et forhold indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S med basisdækning. Dette betyder, at klager ikke har tegnet forsikring for ulovlige bygningsindretninger, medmindre det kan godtgøres at der er aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Såfremt gulvkonstruktionen ikke opfylder gældende krav ved udførelsestidspunktet er der derfor kun ejerskifteforsikringsdækning, i det omfang det kan dokumenteres, at den udførte gulvkonstruktion har medført skade eller nærliggende risiko for skade.

Konklusion

…

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen. Vores taksator har vurderet, at der ikke er skade eller nærliggende risiko for skade. Der er derfor ikke tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand og klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

På nævnets foranledning har der herefter været foretaget fugtmåling, og i skrivelsen af 30/4 2007 anfører selskabets taksator bl.a.:

"Genbesigtigelse er foretaget den 19.04.2007 …

Ved denne besigtigelse, nu godt 1 1/2 år efter den første besigtigelse, registreres gulvets tilstand nøjagtig som beskrevet i tidligere rapport.
Gulvplankerne ligger stadig med tætte samlinger og er plane. Ved registrering med vaterpas ses, at gulvet ligger plant og uden ujævnheder. Enkelte gulvplanker har en svag hulning på overfladen, ca. 0,5 - 1,0 mm på en plankebredde på ca. 20 cm, hvilket er mindre end hvad der ofte ses på gulvplanker med så stor bredde.
Gulvet er stadig eftergivende ved rumhjørnerne i samme omfang som tidligere registreret. Ligeledes mangler stadig fodlister langs rummets vægge, og luftspalten mellem gulvplanker og vægge ses som tidligere registreret at være ca. 1,0 cm.
De i 2005 registrerede ukrudtvækster samt forekomsten af biller er, efter oplysning fra forsikringstagerne, ikke efterfølgende registreret i betydende omfang,

Ved måling af fugt i gulvplankerne registreres mellem 6 og 9% fugtighed, et enkelt sted kunne dog måles 10% fugt. Ved måling på den opsatte panelbeklædning på ydervæggen registreres mellem 7 og 9% fugtighed. I bygningens midterskillevæg, som udgør adskillelsen mellem opholdsstuen og et bryggers, er der indmuret et par træstolper i den vandskurede væg, og i en enkelt stolpe kan nederst registreres en fugtighed på op til 12%.
Der er ikke foretaget opbrydning af gulvplanker for registrering af fugtforholdene på det underliggende betongulv.

KONKLUSION.
Det forhold at plankegulvet ses i nøjagtig samme tilstand som ved den tidligere besigtigelse, kan med sikkerhed tages som udtryk for, at gulvet ikke tilføres fugt af betydning fra det underliggende betongulv. Plankegulve udført af planker med så stor bredde, som der her er anvendt, er normalt ret fugtfølsomme.
Var der tale om betydende fugtpåvirkning af plankegulvet, ville bevægelser i gulvet, herunder fremkomsten af revner mellem de enkelte gulvplanker, meget let kunne iagttages.
De registrerede fugtprocenter i gulvplanker og andet træværk, ligger pænt indenfor det normale for tilsvarende forhold.
Opmærksomheden henledes iøvrigt på bemærkninger i tilstandsrapporten under pkt. A.6.1. note 8.

Der ses således ingen ændringer i gulvets tilstand i forhold til det tidligere registrerede, og der ses absolut ingen antydninger af fugtskader på plankegulvet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter de almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at gulvkonstruktionen er beskadiget eller indebærer nærliggende risiko for skade. Herefter finder nævnet, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist skaden som dækningsberettigende, som sket.

Dette udelukker ikke, at klageren efter en nærmere destruktiv undersøgelse kan godtgøre dette.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand